

Provincie Utrecht
T.a.v. de gedeputeerden Van Schie en Bakker

Utrecht, 20 mei 2025

Betreft: Reactie OMU op evaluatie Ecorys

Geachte heren Van Schie en Bakker,

Middels deze brief wil ik graag reageren op de (uitkomsten van de) evaluatie door Ecorys zoals verwoord in hun rapportage d.d. 9 mei 2025. Deze evaluatie is uitgevoerd in opdracht van de provincie Utrecht, conform het Statenbesluit "Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen" d.d. 22 september 2021 waarin is besloten om na 4 jaar (in 2025) de behaalde resultaten door OMU binnen het Herstructureringsfonds A te evalueren zodat, afhankelijk van de uitkomsten, kan worden besloten een tweede tranche middelen beschikbaar te stellen.

In algemene zin ben ik zeer positief over de beschreven resultaten van de evaluatie door Ecorys waaruit duidelijk waardering blijkt over de door OMU behaalde inhoudelijke en financiële resultaten tot nu toe, de kennis en kunde van de organisatie (mede in het licht van de beperkte omvang), de invulling van de governance en het positieve oordeel van de geïnterviewde partijen (o.a. gemeenten) met wie wij samenwerken. Ook het proces van de totstandkoming van deze evaluatie heb ik als zeer prettig ervaren.

Naast deze positieve aspecten wil ik graag nog wel reageren op een aantal specifieke bevindingen en aanbevelingen door Ecorys. Hierbij sluit ik aan op de volgorde zoals deze in de Managementsamenvatting is weergegeven:

Bevindingen:

Onvoldoende KPI's bij verduurzaming

In het kader van de verduurzaming binnen onze projecten hanteert OMU het spinnenweb-model waarbij projecten worden beoordeeld op een vijftal aspecten (ruimtelijk, economisch, circulair, klimaat en energie). Voor elk project dient er aantoonbaar worden duidelijk gemaakt dat gemiddeld over al deze aspecten een verbetering wordt gerealiseerd. Het concreter willen opnemen van KPI's in het kader van de verduurzaming is begrijpelijk maar een zeer ingewikkelde opgave en veelal maatwerk per project. Daarnaast stellen belangrijke stakeholders van ondernemers, zoals bijvoorbeeld aandeelhouders en banken/financiers vanuit hun eigen ESG doelstellingen stringente duurzaamheidsdoelstellingen aan de ondernemers.

Beschikbare middelen onvoldoende

OMU onderschrijft de bevinding van Ecorys dat de beschikbare middelen van OMU, voor het bereiken van haar doelstellingen, onvoldoende zijn. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat de bekende kost voor de baat uitgaat wat bij onze projecten betekent dat er voorinvesteringen plaatsvinden die veelal pas na een aantal jaren terugkomen (de bekende “badkuip”). Goed om hier nogmaals te benadrukken dat het ook nooit de bedoeling is geweest dat met de 1^e tranche de volledige doelstellingen zouden kunnen worden gerealiseerd. De conclusie dat de veranderde marktomstandigheden (lees: hogere marktprijzen) hier al negatieve invloed op hebben gehad herkennen wij nog niet (wel dat het aanbod, zeker dat leeg of te koop staat, zeer beperkt is).

Resultaten op woningbouw beperkt

De doelstelling van OMU binnen het Transformatiefonds is om leegstaande en incurante kantoren en inmiddels ook incurant bedrijfsmatig vastgoed te transformeren naar een andere bestemming (veelal wonen). Ecorys geeft terecht aan dat het behaalde resultaat op het gebied van wonen op de totale woningbouwopgave beperkt is. Voor OMU is het toevoegen van woningbouw geen doel op zich maar wel een positief maatschappelijk neveneffect.

Neveneffecten

In algemene zin leveren de activiteiten van OMU een belangrijk neveneffect op bij het beperken van de uitbreidingsbehoefte van nieuwe bedrijventerreinen. Dat is ten tijde van het Statenbesluit ook onderbouwd door Ecorys middels een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). In de evaluatie van Ecorys wordt gesteld dat er vrijwel geen sprake is van (maatschappelijke) neveneffecten bij onze projecten. Dat klopt weliswaar ten aanzien van de directe omgeving (buurpercelen) maar opvallend is juist dat bij vrijwel al onze projecten sprake is van indirecte (positieve) maatschappelijke neveneffecten zoals bij A-Ware-Woerden (beoogde inbreng grondpositie rondweg), LFE-Maartensdijk (verminderen zwaar transport bij school), Ronic-Woerden (oplossen zware bodemverontreiniging) en Elma-Soesterberg (weghalen hindercirkels geplande woningbouw op vliegbasis).

Aanbevelingen:

1. Focus op Herstructureringsfonds

Ik sluit mij aan bij het advies van Ecorys om te focussen op het Herstructureringsfonds maar zie ook zeker de (maatschappelijke) meerwaarde van de het Transformatiefonds. Wij zijn zelf ook al aan het nadenken geweest over het bestaansrecht van het Transformatiefonds (immers de oorspronkelijke doelstelling is bereikt) en kwamen ook tot de conclusie dat hier een herijking nodig is. Het zou goed zijn om op basis van o.a. deze evaluatie de opdracht van het Transformatiefonds te herijken. Met de projecten Ronic en LFE wordt aangetoond dat er nog steeds een transformatieopgave ligt, die zorgt voor:

- het goede bedrijf op de goede plaats;
- het wegwerken van zwaar verouderde (leegstaande) bedrijfspanden (met bijbehorende milieucirkels) buiten bedrijventerreinen;
- een toename van woningbouw.

Dergelijke projecten passen niet binnen de opgave (en statuten) van het Herstructureringsfonds.

2. Kwantitatieve ambities Herstructureringsfonds

De stelling van Ecorys dat de ruimtebehoefte voor bedrijven onverminderd groot is gebleven (sterker nog, is toegenomen) wordt door mij absoluut onderschreven. Dit is dan ook nog steeds een belangrijke onderbouwing van het bestaansrecht van OMU.

3. Verbreding kwalitatieve ambities Herstructureringsfonds

Het advies van Ecorys op dit punt is een mooi streven maar gaat wel verder dan de reikwijdte van de doelstellingen van OMU. Natuurlijk zullen wij ons inspannen om daar een bijdrage aan te leveren maar onze mogelijkheden daartoe zijn beperkt. Dit staat ook veelal op gespannen voet met de andere doelstellingen (namelijk snel ruimtewinst boeken). Ten aanzien van het aspect duurzaamheid verwijs ik graag naar bovenstaande reactie onder bevindingen.

4. *Verbreed de financiering van OMU*

Het advies van Ecorys om de financieringsmogelijkheden te verruimen en te verbreden kan ik natuurlijk onderschrijven. Ik ben hiervoor, mede op verzoek van de AVA, al enige tijd in gesprek met alternatieve financiers. Op basis van recente gesprekken met private equity-partijen en grootbanken verwacht ik daar echter weinig mogelijkheden. In overleg met de afdeling financiën van de provincie onderzoeken wij gezamenlijk, naast het verstrekken van een tweede tranche, nog alternatieve mogelijkheden.

5. *Vergroot de faciliterende rol van OMU*

Goed om te lezen dat onze faciliterende rol door met name gemeenten zeer wordt gewaardeerd. Wij zullen de mogelijkheden onderzoeken of wij deze rol verder kunnen uitbouwen en versterken. Aandachtspunt is hierbij wel dat hier (in principe) geen opbrengsten mee worden gerealiseerd.

6. *Versterking van de organisatie*

Dit is zeker een aandachtspunt voor een compacte organisatie zoals OMU. Uitbreiding (in welke vorm dan ook) is wenselijk maar mede afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie, het beschikbaar krijgen van meer middelen en het al dan niet aanpassen van de doelstellingen.

Tot slot wil ik graag nogmaals concluderen dat OMU overwegend positief is over de uitkomsten van de evaluatie door Ecorys die duidelijk nut en noodzaak van OMU onderschrijven.

Hopende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Frank Hazeleger
Directeur NV OMU